

## OPSCHRIFT

**Vergadering van** 12 september 2013

**Nummer:** 2013\_MC\_00424

**Onderwerp**

*Leegstand sociale woningen - Veli Yüksel*

**Raadslid(-leden):**

Veli Yüksel - CD&V

---

## OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

**Toelichting**

Het bestuursakkoord stelt dat het stadsbestuur druk zal uitoefenen op de sociale huisvestingsmaatschappijen om de leegstand in sociale woningen tot een minimum te herleiden (punt 5.29).

Uit recente cijfers van minister Van den Bossche blijkt dat op 31 december van vorig jaar 1504 (of 10,40%) van de 14455 sociale woningen in de stad leeg stonden.

**Vraag**

1. Wat is de meest actuele stand van zaken inzake leegstand van sociale woningen in de stad?
  2. Welke initiatieven neemt het stadsbestuur om deze leegstand terug te dringen? Op welke manier worden sociale huisvestingsmaatschappijen ertoe aangezet om de leegstand tot een minimum te herleiden, zoals bepaald in punt 5.29 van het bestuursakkoord?
- 

## ANTWOORD

**13 september 2013 08:37**

*beantwoord samen met vraag IR 11*

- a) Het meldpunt Leegstand werd opgestart op 30/03/2012. Via een persbericht werd dit kenbaar gemaakt.

Om de leegstand in Gent te detecteren zal de afdeling Bouw- en Woontoezicht van Dienst

Administratie op vier sporen werken:

1. Meldpunt regelmatig in de aandacht brengen

In het najaar 2013 zal het meldpunt opnieuw in de pers komen en verder bekendgemaakt worden. Deze actie wordt momenteel voorbereid samen met het Departement Communicatie en Promotie, Dienst Communicatie.

Doel: een regelmatige toevoer verzekeren van adressen

1. Sensibiliseren en inschakelen van partners

De samenwerking met andere stadsdiensten en externe partners zal geïntensifieerd worden.

Doel: meer spontane toevoer van adressen te verzekeren.

1. Eigen gebiedsgerichte acties

Gebiedsgerichte controles op basis van een grondig administratief onderzoek. Na het uitvoeren van een proefproject zal geëvalueerd worden of deze werkwijze (getrapt) kan uitgebreid worden naar andere gebieden in Gent.

Doel: een systematisch screening van wijken.

1. Opvolgen van reguliere meldingen en uitvoeren van controles

Bestaande werkwijze: registratie van reguliere meldingen en controles

b) De meest actuele stand van zaken inzake leegstand in het sociale huurpatrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappijen in Gent, waarover de dienst Wonen beschikt, zijn cijfers van de VMSW over de toestand op 31/12/2012. Op basis van die gegevens leiden we inderdaad af dat er op dat moment 1.504 woningen op een totaal van 14.455 woningen leeg stonden, hetgeen neerkomt op 10,4%.

Ik vind dit zelf erg hoog en ontvang hierover bijna dagelijks klachten, vragen en verwonderde meldingen.

Ik vind dat de sociale huisvestingsmaatschappijen zoveel mogelijk moeten ondernemen om dit fenomeen terug te dringen en dat de stad hen daarbij ook mag aansporen en helpen.

Tegelijk moet men ook durven erkennen dat bepaalde vormen van tijdelijke leegstand onvermijdelijk zijn en dat leegstand kan veroorzaakt zijn door meerdere factoren. Tijdelijke leegstand komt overigens ook voor in andere, ook privaats beheerde, patrimonialia.

Er bestaan diverse oorzaken:

- Zo kan er tussen twee verhuringen in leegstand zijn, doordat er een aantal aanpassingswerken nodig zijn aan de woning, vooraleer deze opnieuw kan verhuurd worden, spijtig genoeg vaak door beschadigingen door de huurder;
- Soms is leegstand het gevolg van juridische problemen na een overlijden, bijvoorbeeld door strafrechtelijke verzegeling of door de aanstelling van een curator over een onbeheerde nalatenschap;
- Het streng gereguleerde toewijzingsproces kan ook oorzaak zijn van leegstand. Kandidaten moeten aangeschreven worden, hebben de kans om het pand te bezichtigen en weigeren soms. De toewijzing moet voorgelegd worden aan een toewijzingscomité en pas nadien kan een contract opgemaakt worden;
- Naast deze leegstand tussen twee verhuringen (de zogenaamde frictieleegstand) bestaat er leegstand door de noodzaak van ingrijpende renovatiewerken, waarbij woningen één voor één worden vrijgemaakt, waarbij de bewoners via mutaties herhuisvest worden in ander pand van de SHM. Deze vaak grote verhuisbewegingen leiden ertoe dat het te renoveren patrimonium vaak vrij lang leegstaat, vooraleer de renovatie effectief kan starten. Men kan immers geen appartementen opnieuw verhuren in een pand dat zal afgebroken worden en waar werken worden uitgevoerd die het wonen onmogelijk maken.
- Dit kan bijkomend bemoeilijkt worden door:
  - De economische noodzaak om meerdere panden tegelijk aan te pakken omdat de renovatie van afzonderlijke panden te duur is;
  - De lange duur van procedures voor goedkeuring van de plannen, opmaak van de bestekken en gunning aan de aannemers;
  - Het gebrek aan kredieten voor renovatie.

Dit neemt uiteraard niet weg dat de leegstand zoveel mogelijk moet vermeden worden en dat over de onvermijdelijke gevallen voldoende uitleg en verantwoording moet gegeven worden. Tegelijk moeten we er ook over waken dat alle woningen voldoende veilig en gezond zijn voor bewoning, al dan niet van tijdelijke aard.

Ik zal deze problematiek bespreken met alle Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen, onder meer in het kader van de task force sociaal wonen, die voorzien is op 15 oktober.

Als voorzitter van WoningGent besprak ik dit reeds meermaals met de directie en werden tijdens de voorbije maanden reeds volgende maatregelen genomen:

- *Screening van de staat van sociale woningen en gebouwen door aanstelling patrimoniuminspecteurs.*
  - *Inventarisatie en classificatie van bestaande leegstaande woningen.*
  - *Aanstelling privé-experten voor opmaken van plaatsbeschrijving bij einde huur..*
  - *1<sup>ste</sup> reorganisatie afdeling Verhuur en afdeling Sociale zaken.*
  - *Oprichting vast overleg tussen afdeling verhuur en technische dienst over 'platformlijst'.*
  - *Start tweemaandelijks rapportering leegstand aan Toewijscomit e.*
  - *Uitwerken procedure bij beëindiging project (schatting en goedkeuring marktwaarden) met afspraken afdeling verhuur/dienst projecten zodat na voorlopige oplevering zo snel mogelijk kan verhuurd worden.*
  - *2<sup>de</sup> reorganisatie: werkwijze uitnodiging + interne verschuiving: afdeling verhuur. Prioriteitenplan.*
  - *Opvolging onbeheerde nalatenschappen. Verschuiving van technische dienst naar Afdeling Sociale Zaken.*
  - *Aanwerving twee bedienden voor Afdeling Verhuur ter versterking van de Cel Toewijzingen. (beslist in raad van bestuur van 3 september 2013)*
-